

JURNAL

IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALIMANTAN BARAT



Diajukan oleh :

STEVEN WONGSO

N P M	: 130511186
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

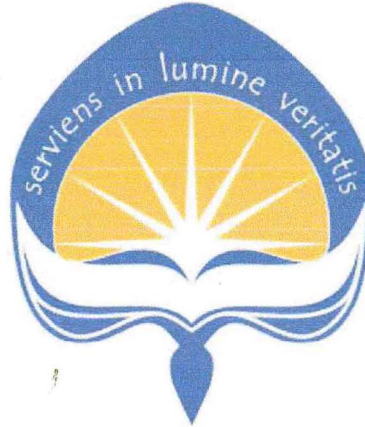
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2017

**HALAMAN PERSETUJUAN
JURNAL**

**IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR DALAM PENDAFTARAN
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI
UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALIMANTAN BARAT**



**Diajukan oleh :
STEVEN WONGSO**

N P M	: 130511186
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui

Dosen Pembimbing

Tanggal : 25 April 2017

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

Tanda tangan:



**Mengesahkan
di Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

Dr. Endro Susilo, S.H., LL.M

IMPLEMENTASI ASAS MUTAKHIR DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI UNTUK MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN KUBU RAYA PROVINSI KALIMANTAN BARAT

Steven Wongso

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Email : s.wongso95@gmail.com

Abstract

*This thesis discusses about the **IMPLEMENTATION OF CURRENT PRINCIPLE IN PROPERTY RIGHTS OVER LAND TRANSITION REGISTRATION DUE TO SALES AND PURCHASES IN REALIZING ORDERLY LAND ADMINISTRATION IN KUBU RAYA REGENCY WEST KALIMANTAN PROVINCE**. The formulation of the problem in thesis writing is as follows 1. How is the implementation of the current principles in property rights over land transition registration due to sales and purchases in Kubu Raya West Kalimantan? 2. Has the implementation of the current principles in property rights over land transition registration due to sales and purchases in Kubu Raya West Kalimantan realizes orderly land administration? The research objectives of this thesis is to review and analyze the implementation of the current principles in property rights over land transition registration due to sales and purchases in Kubu Raya West Kalimantan and to find out whether the implementation of the current principles in property rights over land transition registration due to sales and purchases in Kubu Raya West Kalimantan has been realizing orderly land administration or not. Research method used in this thesis is empirical law research. Empirical law research is done directly by the respondents and interviewees as primary data. Primary data is considered as the main data in this research supported by secondary data consists of primary legal materials and secondary legal materials and tertiary legal materials. The implementation of the current principles in property rights over land transition registration due to sales and purchases in Kubu Raya Regency Land Office West Kalimantan are in accordance with what is specified in the Explanation of Section 2 of Government Regulation No.24 of 1997. The implementation of the current principles in property rights over land transition registration due to sales and purchases in Kubu Raya Regency land Office has been realizing orderly land administration.*

Keywords : *Land Registration, Property Rights Over Land, An Orderly Administration Of The Land*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan manusia yang tidak dapat terpisahkan. Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik yang langsung untuk kehidupannya seperti untuk bercocok tanam atau tempat

tinggal, maupun untuk melaksanakan usaha, seperti untuk tempat perdagangan, industri, pertanian, perkebunan, pendidikan, pembangunan sarana dan prasarana lainnya.¹ Mengingat betapa pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan Bangsa Indonesia, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ditentukan bahwa:

¹ Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, hlm. 1.

Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Pada tanggal 24 September 1960 dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan UUPA sebagai realisasi dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut. Seiring dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk dan lajunya pertumbuhan ekonomi di masyarakat menyebabkan kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat. Kebutuhan manusia akan tanah yang semakin meningkat karena kegiatan pembangunan dan pertumbuhan penduduk tersebut tidak diimbangi dengan persediaan tanah. Persediaan tanah yang terbatas menyebabkan ketidakseimbangan dalam masyarakat. Ketidakseimbangan akhirnya menimbulkan persoalan yang banyak seginya. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi manusia, maka dituntut adanya jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi setiap pemegang haknya di Indonesia.

Disebutkan di dalam Penjelasan Umum UUPA bahwa meletakkan dasar-dasar untuk kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia seluruhnya merupakan salah satu tujuan yang ingin dicapai oleh UUPA. Oleh karena itu, dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Perwujudan dari ketentuan sebagaimana yang telah disebutkan di atas ditunjukkan dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian pada tanggal 8 Juli 1997 digantikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Maria S.W. Sumardjono, menyatakan bahwa terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilatarbelakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan.² Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti hanya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah yang terdapat di dalam Peraturan

² Maria S.W Sumardjono, 1997, "*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*", Makalah, "Seminar Nasional Kebijakan

Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya", Yogyakarta, hlm. 1.

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana yang dimaksud Pasal 19 ayat (2) UUPA yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.³

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah harus berdasarkan asas-asas pendaftaran tanah, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan. Pemeliharaan pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat diketahui bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah terselenggaranya tertib administrasi

pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah dengan baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi pertanahan. Menurut Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan, tertib administrasi pertanahan merupakan upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. Berdasarkan ketentuan Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 dapat diketahui bahwa setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan untuk mencapai tertib administrasi pertanahan. Salah satu macam hak atas tanah yang wajib didaftarkan adalah Hak Milik atas tanah.

Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yang dimaksud dengan Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Turun-temurun artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka Hak Miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.⁴

Pemberian sifat terkuat dan terpenuh tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak yang tidak dapat diganggu gugat. Kata terkuat dan terpenuh tersebut bermaksud untuk membedakannya dengan Hak Guna

³ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 138.

⁴ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, hlm. 92-93.

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang ter (paling) kuat dan penuh. Menurut Pasal 23 UUPA pemegang Hak Milik atas tanah diwajibkan untuk mendaftarkan Hak Milik atas tanahnya demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain. Pendaftaran tersebut dilakukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang Hak Milik atas Tanah yang bersangkutan.

Kabupaten Kubu Raya adalah kabupaten termuda di Provinsi Kalimantan Barat. Kabupaten ini merupakan pemekaran dari Kabupaten Pontianak. Kabupaten Kubu Raya telah resmi berdiri dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2007 Tentang Pembentukan Kabupaten Kubu Raya di Provinsi Kalimantan Barat pada tanggal 10 Agustus 2007. Sejak tahun 2007 sampai dengan sekarang, Kabupaten Kubu Raya telah berkembang pesat yang pesat di bidang perekonomian. Pesatnya perkembangan ekonomi menyebabkan munculnya berbagai pembangunan di Kabupaten Kubu Raya.

Perkembangan tersebut mengakibatkan kegiatan terhadap peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli sangat sering terjadi. Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan tanahnya apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis. Oleh karena itu, pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah sebagai kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perubahan data yuridis wajib untuk didaftarkan. Selain agar menuntut adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, asas mutakhir juga menuntut tersedianya

teknologi yang memadai sebagai kelengkapan dalam melaksanakan pemeliharaan data. Hal ini perlu dilakukan karena dengan terpeliharanya data pendaftaran tanah dan tersedianya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan pemeliharaan data, maka data yang tersedia di Kantor Pertanahan akan menunjukkan keadaan yang mutakhir. Pada akhirnya pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perubahan yuridis sebagai pelaksanaan dari asas mutakhir ini akan mewujudkan tertib administrasi pertanahan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat?
2. Apakah implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat.
2. Untuk mengetahui apakah implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat telah

mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

D. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang Hak Milik atas Tanah

Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. (Pasal 20 ayat (1) UUPA)

2. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

3. Tinjauan tentang Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan merupakan upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. (Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan)

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber untuk memperoleh data primer yang didukung dengan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder

B. Sumber Data

1. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari responden dan narasumber tentang objek yang diteliti (sebagai data utama).

2. Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang meliputi:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- 5) Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan.
- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010

II. METODE

A. Jenis Penelitian

- tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
- b. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku, hasil penelitian, artikel, dan internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

C. Metode Pengumpulan Data

1. Untuk memperoleh data primer dilakukan dengan:
 - a. Kuesioner yaitu daftar pertanyaan yang ditujukan kepada responden guna memperoleh informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.
 - b. Wawancara yaitu kegiatan tanya jawab secara langsung kepada narasumber dengan menggunakan pedoman wawancara guna memperoleh data yang diperlukan.
2. Untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

D. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Kubu Raya, Provinsi Kalimantan Barat. Wilayah Kabupaten Kubu Raya terdiri dari 9 kecamatan yaitu Kecamatan Batu Ampar, Kecamatan Terentang, Kecamatan Kubu, Kecamatan Teluk Pakedai, Kecamatan Sungai Kakap, Kecamatan Rasau Jaya, Kecamatan Sungai Raya, Kecamatan Sungai Ambawang dan Kecamatan Kuala Mandor B. Dari 9 kecamatan tersebut diambil 2 kecamatan yaitu Kecamatan Sungai Kakap dan Kecamatan Sungai Raya secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan pemilihan kelompok subjek yang didasarkan atas ciri-ciri dan sifat-sifat tertentu, ciri dan sifat yang

dimaksud adalah wilayah yang anggota masyarakatnya paling banyak melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada bulan Desember tahun 2015. Dari masing-masing kecamatan tersebut akan diambil 2 desa sebagai sampel sehingga ada 4 desa yaitu Desa Pal IX dan Desa Sungai Rengas (Kecamatan Sungai Kakap), serta Desa Sungai Raya dan Desa Kapur (Kecamatan Sungai Raya) secara *purposive sampling* yaitu pengambilan sampel dengan pemilihan kelompok subjek yang didasarkan atas ciri-ciri dan sifat-sifat tertentu, ciri dan sifat yang dimaksud adalah wilayah yang anggota masyarakatnya paling banyak melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada bulan Desember tahun 2015.

E. Populasi

Populasi adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.⁵ Populasi dalam penelitian ini adalah pemegang Hak Milik atas tanah yang melakukan pendaftaran peralihan karena jual-beli pada bulan Desember tahun 2015 di Desa Pal IX dan Desa Sungai Rengas (Kecamatan Sungai Kakap), serta Desa Sungai Raya dan Desa Kapur (Kecamatan Sungai Raya) yang berjumlah 756 orang, yang terdiri dari 49 orang dari Desa Pal IX, 24 pemegang Hak Milik atas tanah yang berasal dari Desa Sungai Rengas, 267 orang dari Desa Sungai Raya dan 416 orang dari Desa Kapur.

F. Sampel

Sampel adalah bagian dari populasi. Metode penentuan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling*, yaitu setiap unsur dari populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai unsur dari sampel yang akan ditarik.⁶ Artinya

⁵ Lexi J. Meleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 135.

⁶ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 117.

setiap pemegang Hak Milik atas tanah yang telah melakukan peralihan karena jual-beli pada bulan Desember tahun 2015 di wilayah Desa Pal IX dan Desa Sungai Rengas (Kecamatan Sungai Kakap), serta Desa Sungai Raya dan Desa Kapur (Kecamatan Sungai Raya) mempunyai kesempatan yang sama untuk terpilih sebagai sampel. Sampel diambil 10% dari jumlah populasi.

G. Responden dan Narasumber

1. Responden adalah subyek yang memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan dalam wawancara yang terkait langsung dengan permasalahan yang diteliti. Responden dalam penelitian ini adalah masyarakat yang melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli pada bulan Desember tahun 2015. Responden dalam penelitian ini berjumlah 76 responden. Dalam menentukan responden digunakan metode *random sampling* sehingga 20 responden dipilih secara acak (4 responden dari Desa Pal IX, 2 responden dari Desa Sungai Rengas, 6 responden dari Desa Sungai Raya, 8 responden dari Desa Kapur)
2. Narasumber dalam penelitian ini adalah:
 - a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya c.q Bapak Rick Jackson, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT;
 - b. Bapak Dwi Heriyanto, S.E., M.E. selaku Kepala Badan Pusat Statistik Kabupaten Kubu Raya;
 - c. Bapak Tugiono, S.E. selaku Camat Sungai Kakap;
 - d. Bapak H. Suhari, S.H., M.M., M.Si. selaku Camat Sungai Raya.

H. Analisis Data

Metode yang dipergunakan dalam menganalisis data dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif yaitu dengan menggambarkan apa yang dinyatakan oleh responden dan narasumber secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁷ Untuk menarik kesimpulan digunakan metode berpikir induktif yaitu metode berpikir yang berangkat dari pengetahuan yang bersifat khusus kemudian menilai kejadian yang bersifat umum.⁸

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Asas Mutakhir dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Jual Beli di Kabupaten Kubu Raya

1. Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya

Menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu maka kegiatan pendaftaran tanah dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang mencatat perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari wajib untuk dilakukan. Hal ini dilakukan agar data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.

⁷ *Ibid.*, hlm. 250.

⁸ Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, hlm. 42.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Salah satu bentuk kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli. Kegiatan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi karena adanya perubahan data yuridis. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, peralihan Hak Milik atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Akta PPAT tersebut berfungsi untuk membuktikan bahwa telah terjadi perbuatan hukum yaitu jual beli antara penjual dan pembeli tanah yang bersangkutan.

Akta Jual Beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian

yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.⁹

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa seluruh responden melakukan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT setempat yang berwenang. Pengurusan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli juga semuanya dilakukan oleh PPAT tersebut. Syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum membuat Akta Jual Beli adalah sebagai berikut:

- a. Sertipikat asli;
- b. Kartu Tanda Penduduk/KTP penjual suami istri;
- c. Kartu Tanda Penduduk/KTP pembeli suami istri;
- d. Kartu Keluarga penjual dan pembeli;
- e. Bukti pelunasan pembayaran BPHTB asli;
- f. Surat pembayaran pajak/PBB tahun berjalan;
- g. Biaya pembuatan akta PPAT.

Pengimplementasian asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah Karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya pertama kali terlihat pada saat PPAT melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Kegiatan pemeriksaan tersebut wajib dilakukan sebelum PPAT melakukan pembuatan Akta Jual Beli. Menurut penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat

⁹ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hlm. 23.

untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Jika sertifikat tersebut setelah dilakukan pemeriksaan dinyatakan bersih, maka Kantor Pertanahan akan membubuhkan tanda dan menyatakan bahwa sertifikat telah diperiksa dan sudah sesuai dengan data yang terdaftar di Kantor Pertanahan, dilengkapi dengan nomor daftar isian dan tanggal dilakukannya pemeriksaan dan kemudian diparaf oleh pejabat Kantor Pertanahan.

Setelah dilakukan pemeriksaan dan calon penerima hak telah membuat surat pernyataan bahwa yang bersangkutan tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi maksimum dan tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee(guntai), maka selanjutnya dilakukan pembuatan Akta Jual Beli yang dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut. Akta PPAT tersebut dibuat sebanyak 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disimpan di Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, kepada para pihak diberikan salinannya.

Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa para pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan tanahnya apabila

terjadi perubahan data fisik atau data yuridis. Setelah Akta Jual Beli telah selesai dibuat maka selanjutnya dilakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan. Kegiatan ini dilakukan agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan dan menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Persyaratan dan proses peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli ditentukan di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Syarat-syarat dan proses yang harus dipenuhi sebelum melakukan kegiatan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

a. Syarat-syarat:

- 1) Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- 2) Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- 3) Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- 4) Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- 5) Sertipikat asli;
- 6) Akta Jual Beli dari PPAT;
- 7) Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;

- 8) Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertifikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
 - 9) Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).
- b. Proses
- 1) Petugas loket pelayanan (Kantor Pertanahan) memberikan dan menerima dokumen permohonan;
 - 2) Petugas loket pelayanan membuat dan menyerahkan tanda terima dokumen dan Surat Perintah Setor (SPS) kepada pemohon;
 - 3) Petugas mencatatkan pendaftaran peralihan dan perubahan nama pemegang hak pada buku tanah dan sertifikat;
 - 4) Petugas loket menyerahkan sertifikat pada pemohon.

Pasal 16 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 menentukan bahwa tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pelayanan pendaftaran pemindahan peralihan hak atas tanah untuk perseorangan dan badan hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) + \text{Rp.50.000,00}$. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa mayoritas responden mengeluarkan biaya sekitar Rp.2.000.00,00 (dua juta Rupiah) dalam mengurus pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.

Tanggapan mayoritas responden terhadap biaya yang dikeluarkan untuk mengurus pendaftaran peralihan hak milik adalah wajar-wajar saja/sedang. Responden merasa tidak terbebani terhadap biaya yang harus dikeluarkan dalam mengurus peralihan hak milik tersebut, responden menganggap bahwa hal tersebut merupakan sebuah keharusan dan untuk keperluan mengurus peralihan.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, lama waktu yang diperlukan dalam mengurus pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah adalah 5 (lima) hari. Jika sesuai jadwal dan prosedur maka proses balik nama kurang lebih dua minggu, namun dalam prakteknya antara satu sampai dua bulan. Hal ini terjadi karena kantor PPAT mengurus balik nama sertifikat ke kantor pertanahan secara kolektif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa mayoritas responden sudah memperoleh sertifikat dalam waktu kurang dari 1 bulan. Lama waktu dihitung dari sejak dimulainya mengurus pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sampai mengurus pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kubu Raya. Tanggapan mayoritas responden terhadap lama waktu yang diperlukan dari mengurus Akta Jual Beli di hadapan PPAT sampai dikeluarkannya sertifikat oleh kantor pertanahan adalah wajar-wajar saja/sedang.

Hasil akhir dari kegiatan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli adalah pemberian surat-surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA oleh

Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Surat-surat tanda bukti hak ini dikenal dengan nama sertipikat. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat, maksud alat pembuktian yang kuat adalah bahwa keterangan-keterangan (data fisik dan data yuridis) yang tercantum di dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.

2. Penggunaan aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan dalam mendukung implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli

Untuk mendukung pengimplementasian asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik karena jual beli, Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya menggunakan sebuah aplikasi komputer. Aplikasi tersebut bernama Komputerisasi Kegiatan Pertanahan atau yang biasa disebut KKP. Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang selanjutnya disingkat KKP adalah aplikasi utama dalam menunjang pelaksanaan kewenangan, tugas/fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional berbasis Teknologi Informasi dan Komunikasi yang dibangun/dikembangkan mengacu

pada alur, persyaratan, waktu, biaya dan kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ruang lingkup penggunaan Aplikasi KKP meliputi semua jenis pelayanan pertanahan serta penyelesaian sengketa dan konflik di Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Pelayanan pertanahan yang dimaksud juga termasuk pelayanan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli.

Tujuan penggunaan aplikasi KKP adalah untuk:

- a. Memudahkan akses masyarakat terhadap layanan pertanahan;
- b. Meningkatkan mutu layanan dasar publik bidang pertanahan;
- c. Meningkatkan integritas dan predikat persepsi anti korupsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;
- d. Memodernisasi layanan dan tata kelola Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan.

Proses pengecekan dan pencocokan data yang tercantum di sertipikat dilakukan melalui teknologi komputer. Perubahan data yuridis yang terjadi dalam peralihan hak milik atas tanah tanah dicatat di dalam aplikasi KKP yang berfungsi sebagai suatu sistem informasi yang berisi semua informasi menyangkut tanah yang bersangkutan.

B. Implementasi Asas Mutakhir dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik atas Tanah karena Jual Beli di Kabupaten Kubu Raya dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan

Menurut Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan Tertib Administrasi

Pertanahan merupakan upaya memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah sebagai sumber daya, uang dan modal. Serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya melakukan 2 hal, yaitu sebagai berikut:

1. Menggunakan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan (SPOPP) dalam memberikan pelayanan pertanahan

Dalam memberikan pelayanan pertanahan Badan Pertanahan Nasional perlu menetapkan SOP (Standar Operasional Prosedur). Dengan adanya SOP ini diharapkan terdapat sebuah acuan tindakan pelayanan pertanahan yang dapat dijadikan sebagai kekuatan hukum bagi masyarakat untuk mendapatkan pelayanan yang cepat, murah, tertib, konsisten, dan terjamin keamanannya. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya dalam melakukan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli harus berpatokan pada SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan). Hal ini dilakukan agar mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan, dan penyimpanan data pertanahan dapat dilaksanakan secara tertib, cepat, konsisten dan terjamin keamanannya.

Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan ini sendiri diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang

Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Tujuan dikeluarkannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan terdiri atas 3 lampiran, yaitu:

- a. Lampiran I berisi tentang daftar kelompok pelayanan dan jenis-jenis pelayanannya.
- b. Lampiran II berisi tentang dasar hukum, persyaratan, biaya, dan waktu masing-masing jenis pelayanan.
- c. Lampiran III berisi tentang bagan alur masing-masing jenis pelayanan.

Berdasarkan Lampiran I Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli merupakan kelompok pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan merupakan jenis pelayanan peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun karena jual beli

Berdasarkan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, Persyaratan yang diperlukan dalam pengurusan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli menurut Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan meliputi:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani

- pemohon atau kuasanya di atas materai cukup;
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan;
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;
- d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
- e. Sertipikat asli;
- f. Akta Jual Beli dari PPAT;
- g. Fotocopy KTP dan para pihak penjual-pembeli dan/atau kuasanya;
- h. Ijin Pemindahan Hak apabila di dalam sertipikat/keputusannya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan jika telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
- i. Foto copy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) dan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak).

Berdasarkan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Berdasarkan Lampiran II Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, jangka waktu yang

ditetapkan dalam pengurusan pelayanan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli oleh SPOPP adalah 5 hari.

Berdasarkan Lampiran III Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, prosedur yang harus dilalui dalam pengurusan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli adalah:

- a. Petugas loket pelayanan (Kantor Pertanahan) memberikan dan menerima dokumen permohonan;
- b. Petugas loket pelayanan membuat dan menyerahkan tanda terima dokumen dan surat perintah setor (SPS) kepada pemohon;
- c. Petugas mencatatkan pendaftaran peralihan dan perubahan nama pemegang hak pada buku tanah dan sertipikat;
- d. Petugas loket menyerahkan sertipikat pada pemohon.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 kemudian disempurnakan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015 ini dikeluarkan dalam rangka untuk mendukung pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik dalam rangka kegiatan penanaman modal.

- 2. Menggunakan aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan

(KKP) sebagai tempat penyimpanan dan sistem informasi pertanahan

Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya menggunakan aplikasi KKP atau Komputerisasi Kegiatan Pertanahan yang berperan sebagai tempat penyimpanan atau sistem informasi pertanahan yang lengkap yang berisi setiap informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. KKP sebagai sistem pelayanan informasi pertanahan membuat *database* pertanahan selalu *up to date*.

Menurut Bapak Rick Jackson, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, Komputerisasi Kegiatan Pertanahan atau yang biasa disebut KKP adalah sebuah aplikasi pendukung pelayanan pertanahan dimana di dalam aplikasi tersebut sejak dari berkas masuk sampai dikeluarkan sertifikat berjalan sesuai dengan SOP (Standar Operasional Prosedur).

Aplikasi KKP ini ditemukan beberapa kendala dalam penggunaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Menurut Bapak Rick Jackson, S.H., selaku Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya, kendala yang sering ditemukan adalah sebagai berikut:

- a. Jaringan internet yang lamban, kuota yang ada tidak sebanding dengan pekerjaan yang harus diselesaikan.
- b. Karena menggunakan jaringan internet yang tidak

menggunakan provider khusus jalur aplikasi menjadi lamban.

Apabila terjadi suatu sebab tertentu yang mengakibatkan sistem KKP tersebut tidak dapat dilakukan, maka pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli dapat dilakukan secara manual terlebih dan setelah sistem KKP berfungsi kembali maka harus segera didaftarkan dalam sistem KKP. Suatu sebab tertentu tersebut dapat meliputi listrik mati, jaringan internet terganggu, sistem down, atau Kantor Pertanahan yang bersangkutan belum dapat melaksanakan sistem KKP. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya karena jaringan internet yang lamban dan sering terganggu adalah dengan melakukan usulan permintaan kepada Badan Pertanahan Nasional untuk membesarkan kuota internet, agar pelayanan pertanahan dapat berjalan dengan baik dan tidak terjadi penumpukan permohonan pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Selain itu, upaya lain yang dilakukan Kantor Pertanahan adalah menggunakan sistem antrian pengerjaan, pengerjaan pelayanan dilakukan pada saat tidak sibuknya penggunaan internet.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian penjelasan yang telah dikemukakan pada Bab III, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- A. Implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya Provinsi Kalimantan Barat sudah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Penjelasan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Agar data yang tersedia di Kantor Pertanahan

Kabupaten Kubu Raya menunjukkan keadaan yang mutakhir, maka dilakukan kegiatan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang merupakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berupa pendaftaran perubahan data yuridis. Pencatatan perubahan data yuridis tersebut dicatat dalam buku tanah, sertifikat, dan daftar lainnya oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya. Implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Kubu Raya juga didukung dengan penggunaan aplikasi komputer yang bernama Komputerisasi Kegiatan Pertanahan atau yang biasa disebut KKP.

- B.** Implementasi asas mutakhir dalam pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya dalam memberikan pelayanan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli berpedoman pada SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan). Hal ini dilakukan agar mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan, dan penyimpanan data pertanahan dapat dilaksanakan secara tertib, cepat, konsisten dan terjamin keamanannya. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kubu Raya juga menggunakan aplikasi KKP yang berperan sebagai tempat penyimpanan atau sistem informasi pertanahan yang lengkap yang berisi setiap informasi mengenai bidang-bidang tanah.

V. REFERENSI

Buku:

Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung.

Lexi J. Meleong, 1990, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.

Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta.

Makalah:

Maria S.W Sumardjono, 1997, “*Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Pendaftaran Tanah*”, Makalah, “Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya”, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979 tentang Catur Tertib Pertanahan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2015 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Agraria, Tata Ruang dan Pertanahan dalam Kegiatan Penanaman Modal